

住 宅 相 談 事 例

分類	相談種別	相談内容	アドバイス内容等
A 建築 計画 中	○新築住宅の業者選定	新築住宅の業者選定における留意点等のアドバイス (親戚大工への依頼とハウスメーカーへの依頼)	・各々一長一短あり、よく調べる必要がある。 ・大工に依頼し、設計監理を建築士事務所に依頼すると高額になる、安全・安心でできる。設計監理の委託料は予算によって相談に応じる。 ・高額の買い物であるので家族との相談が必要。
	○新築住宅の業者選定	ハウスメーカーとの話を進めるうちに段々高額になり不安。 問題を経験したので、新築住宅のアドバイスを依頼。	・ハウスメーカーが設計監理する場合は、一長一短あります。設計事務所に設計監理を依頼すれば安全・安心ですが費用が高額になる。 ・ハウスメーカーに工事依頼して、施工監理を設計事務所に依頼する方法も可能。(料金は作業内容にもよるが30~50万位)、自身で慎重に判断してください。
	○新築住宅の業者選定	某ハウスメーカーの見積額は友人の建築事例と比較すると高い。 新築住宅を建築する場合の注意事項等を教えて欲しい。	建築物は工事見積金額のみの単純比較では、妥当か否かの判断は難しい。 自分が信頼できそうな業者に見積書等を示して確認することを薦めた。
	○建築条件付き土地取得	建築条件付き土地を取得したが、今後の建築にあたっての対応の 指導	①平面・立面・断面等の図面、工事期間の不安感、瑕疵担保等の不安等の事柄について、施工業者から「しつこい」と思われても、後々のことを考えて良く話し納得すること。又契約書の項目・内容を良く理解しておく必要がある。 ②重要事項説明、瑕疵担保履行法等の説明を求めること。建築士事務所協会に相談したことを伝えてもかまわない旨説明
B 契約 時等 に	○請負契約締結について	間取りや仕様が確定していない時点での、工事請負契約はあるのか。 一般的な工事請負契約締結時期はどの様に考えたらいいか。	契約内容が不完全な段階での契約は、一般的にはない。 「3月末日迄の契約」等は一般的に有り得ず、営業担当の受注量確保以外のなにものでもない。注意が必要。
	○設計委託業務の解約	第三類の建築物設計を依頼したが、見積金額が予算を大幅超過し、 施主の意向に沿わないので設計業務委託を解約する場合の対応	設計事務所の作成した図面、見積書等の成果物を見てないでの判断は難しい。 一般の瑕疵問題とは異なり、両者話し合い解決が望ましいが、当事者間だけの話し合い解決は難しいので、調停のほうが適していると思われる。
	○設計委託業務の解約	業者と3回程話し合い希望等を伝え概算見積を依頼した。当初時点で 話がなかった地盤改良が必要と言い出したことで、不信感が増幅し、 設計者との信頼関係が崩れた。新たに設計事務所に設計・監理を依頼したい。	設計監理は設計内容により金額も大きく異なるものである。メリット・デメリットは沢山あるが、施主が必ず満足するとのことは希であるの(施工しないと使い勝手等が分らない)等の一般的な事柄を相談者に説明。 アドバイザーが説明した話を参考にして、自分自身で良く検討するよう指導。
	○新築契約の説明と契約書類不一致	A社の促進キャンペーンに当選し、新築契約を締結した。 ①契約は社員の印鑑のみで、代表印がなく且つ収入印紙の貼付もない。 ②図面作成費で10万円支払った。 ③着工予定時期が迫っているのに、別に急がない。 等 不信点が多く対応について指導願いたい。	相談者の疑問点について尤もな事であり、早急によく調査するよう指導。
	○リフォーム契約の解除	個人業者とリフォーム契約をしたが、契約書も内訳書も要求しても提出しない。又、詳細の説明もせずに工事を実施している。この 工事請負の契約を解除したいので指導して欲しい。	①工事経過状況等を伺った結果、住宅アドバイザーの相談領域を超越していると判断し、早急に弁護士に相談するよう勧めた。 ②その後、某弁護士に依頼をしたとのこと。
○新築住宅の中途契約解除	住宅建築業者との信頼関係が崩壊し、意図する住宅新築ができな いと判断した。 契約解除のための出来高調査と契約解除の仲介を依頼。	①図面、見積、契約約款等をよく調べて住宅建築業者と相談すること。 ②出来高を査定しても強制力がなく、査定費用にかなりの金額が必要となる。 ③契約解約は現在の業者への支払額と、新たに必要となる工事支払額・その契約条件・及び完成時期等の検討が必要 ④住宅建築業者と良く話し合い互いに納得しなければならない。駄目なら、弁護士に相談し調停等しかない。	

C 工事 中等	○住宅新築計画図と異なる地盤改良・基礎工事	地盤改良と基礎工事の施工図と違い、施工業者が修復したか否かであり、施工業者との話合いの立合いと、修復状況の確認検査を願いたい。	相談内容が、建築設計事務所の本来業務に該当するので、2、3の協会員を照会し本人から依頼させることにした。
	○施主の意向を無視した新築住宅	・施主の意向を無視した設計・施工で設計事務所との信頼関係が崩壊した。 ・見積書と建築部材が合致しているか調査の依頼。	・調査には、数十万円単位の費用が必要で、且つ見積書との部材調査には、時間が必要となる。 ・家族で良く検討され、再度連絡をください。
	○柱状改良工法地盤改良と土留施設の関連	分譲住宅地で、柱状改良工法の地盤改良を実施したところ、土留めにヒビが発生した。その原因を特定して欲しい。	地質・地盤の問題であり、県地質調査協会を紹介。
	○土留兼フェンス用スリーブのクラックの補修方法	フェンス用スリーブのコンクリート土留スリーブ部分にクラックが生じ、水が浸透した。その場合、上にブロックを1段積み、フェンスを設置するという施工業者の提案は、大丈夫なのか？	コンクリート硬化時の収縮特性を説明し、業者の施工方法で心配ないことを説明し、かつフェンス設置工事時の注意点をアドバイスした。
D 新築 住宅 の 修 繕 等	○新築住宅の施工不具合	2年前某工務店が新築した建物の不具合を調査するにどの程度、費用が必要か。	基本的に現地調査はしていない、仮に現地調査するとした場合、規模・内容により調査費用が変わるので、一概に金額幾らとは言えない。
	○新築住宅の漏水	二階トイレ部からの漏水し、一階天井部を始めとする汚染部の復旧と費用負担に係る文書作成、及び配管部の状況確認の依頼。	設備業者を同行のうえ現地調査を行い、不具合内容を確認・指摘し、漏水原因の改善と建築上の諸問題は、漏水による天井材取替えを除き解決した。
	○住宅新築の外壁補修範囲	築5年木造住宅の外壁について、「施工業者の部分補修」と「原因を調査特定した上での全面補修」と意見が合ない。このことから外壁変化の原因を調査して欲しい。	現地での原因調査が必要であり、かつ相談者と施工業者は紛争状態であると判断し、住宅アドバイザーの相談事例でない判断し、NPO法人を紹介。相談者も了解
	○住宅新築の基礎・建具の不具合	今年3月に引き渡しを受けた建物の不具合について、原因の調査して欲しい。	地域の建築士事務所協会会員2社を紹介し、本人から調査依頼をするよう指導。建築士事務所協会の紹介により設計事務所へ調査依頼する旨施工業者に連絡したら、速やかに代表者が来所し修繕の確約書を提出した。
	○新築家屋の基礎クラック補修方法	新築基礎にクラックが生じ、左官屋が一部カット・モルタル注入する補修で心配ないとのこと。他の箇所でも表面が泡状で剥離しており、状況を聞いても回答がなく不安です。 現地で調査して欲しい。	現地調査には費用がかかることを話して、住宅アドバイザーが現地調査を実施した。(設計事務所の本来業務として)
	○新築住宅の修繕等	新築住宅に、建具や天豆角部の隙間・基礎コンクリート部の亀裂等への補修方法についての相談	施工業者とは未だ交渉していないことから、まず補修修繕箇所を書面に纏め、施工業者から納得する補修方法等の説明を求めることを薦めた。施工業者の説明に納得いかない場合は次の対応方法があることをアドバイスした。
	○新築住宅の室内結露	大手ハウスメーカー施工。昨年7月新築入居、業者は洗濯物は室内で乾せると説明したが、室内結露となる。断熱材の選択違い又はサッシの取付不良の欠陥住宅か？	施工者に、居住面の注意事項等について納得いく説明を求めること。結露と湿度の関係の説明については、再度確認する必要がある。窓周りの結露ならば断熱材の選択違いは関係ない。(現地調査してないので不確か。)
	○不等沈下住宅の補修工事	2×4住宅の不等沈下の改良工事は、ジャッキアップでの補修等は可能か。又建物へのジャッキアップ影響調査についての指導。	ジャッキアップ工事着手前に、工事のやり方・工事作業による影響の有無・工事金額等を関係者と十二分に打合せて対応するよう指導。
	○補修内容の説明への不安・不信	新築時の材木の割れる音への説明や内壁に生じた亀裂の修繕方法等についての、施工業者の説明が理解できず不安。	内壁の亀裂・材木の割れる音・建物構造への不安等について、詳細に説明し相談者も納得された。
○新築家屋の施工不良	新築2年半経過し、建築業者に地盤改良の基礎杭、基礎の換気口、屋根融雪施設、雨樋の設置方法、湿気による床の盛り上がり等について修理してもらったが不安であり、調査して欲しい。	施工不良箇所について、現地調査を実施し、対応と対策について、取り纏め相談者に報告をした。	

新築住宅の不具合等が多くの修繕等に対応方法について

現地調査や中核！ 口視調査で不具合は、より丁寧な調査について、対応し対策につ

D
新築住宅の修繕等

○新築家屋の施工不良	新築家屋の不具合箇所が多く、その修繕等や対応方法について、指導頂きたい。特に奥さんが施工業者に不信感を抱いている。	現地調査を実施し、日視調査で気が付いたところ/箇所について、対応と対策について取り纏め、相談者に報告をした。
○新築家屋の価格評価	震災被災者で、A社に建築を依頼した。当初60万代/坪であったが、見積段階で88万/坪、その後交渉で75万/坪となった。現地調査し、価格に合う建物かの調査を依頼	A社は施主の質問・要望に回答もしない等説明不足のうえ、更に、打合せなく施工されたことが窺われた。A社作成の打合記録簿や施主のA社への要望書等があり既に弁護士にも相談されていたことが判明したので、県の「建築工事紛争審査会」又は民事調停への申請を助言をした。
○新築家屋の施工不良	新築1年経過の建物で、基礎のヒビや床の歪み等の施行不良があり、現地調査して欲しい。	相談内容からは、まず図面・契約書などをよく見直し確認を行い、家族との相談が必要と判断したので、そのことを行って施工業者と修繕内容・方法について相談されることを指導した。
○新築家屋の施工不良	新築家屋の不具合箇所について「専門家からの調査と費用見積の依頼」の現地調査をお願いしたい。	現地調査で日視調査を行い、気が付いたところ5箇所について、対応と対処方法を調査報告書として纏め、相談者に渡した。
○新築家屋の施工不良	新築家屋の基礎にクラックが発生し、施工業者が行った修繕箇所や修繕方法に不安・不信があるので、現地調査をして欲しい。	基礎にクラックが生じることはあるので、先の地震でそのクラックが拡大しなければ問題ない。 不良箇所と思われるところを整理し、業者と交渉してみてください。
○新築家屋の施工不良	・4月入居の新築家屋、不具合が多く業者に連絡したが対応してくれない。業者等との話し合いの進め方についてのアドバイス。 ・設計事務所には、設計監理を依頼したのに不具合の話に乗ってくれないので、280万支払い、130万支払い保留をしている。	①工事関係図面、確認申請、検査済証等及び契約約款等の内容を確認し、施主の考えを書面にして送付する等の書面作戦に切り替える方法が良い。 ②それでも反応がなければ監理料の未払いもあるので解決方法を検索する必要がある。うまくいかなければ調停への方法等もあることをアドバイスした。
○新築家屋の結露等の不具合	東京某ハウスメーカーの設計・施工住宅。結露・シミ・雪解けの異常音・ペア硝子の防音効果等の不具合について第三者機関として確認・調査して頂けないか。	協会は第三者機関でなく、相談を受けるのみで裁定はできない。施工業者に「素人が納得できる説明」を求めるように指導した。
○新築家屋の施工不良	新築3年経過建物の外壁等の不具合が発生したので、現地調査して調査結果を書面にして欲しい。(相手方と協議するため。)	現地調査を実施し、助言内容を書類にし交付した。(外部関係者に写しを含め交付しないことを条件として。)
○新築住宅の修繕方法	築2年経過した頃から雨漏りが生じ、昨年蟻が大発生したので今年(築8年経過)屋根の張替等を行ったが、心配で専門家の意見を伺いたい。	相談者は電気屋(?)で仕事仲間のプレハブメーカーから建て貰った。被害発生の原因には相談者が施工した部分からの漏水もあると判断し、全体見積をして頂いた後、業者と負担部分・施工部分などについて話し合いを指導した。
○新築住宅の修繕要望留意点	新築住宅の不具合箇所について修繕の約束であったが、担当者の変更があり不安である。このような場合の対応方法の心得を指導して欲しい。併せて、現地調査し修繕箇所等の調査が必要かどうかも指導して欲しい。	修繕箇所を書き出して、良く説明を聞いたらどうか。それでも納得がいかなければ「建築士と相談する」といってはどうかとアドバイスした。
○新築住宅の修繕	新築住宅の施工不良について修繕の約束を数回に亘って反故された。確実に修繕される方法を指導願いたい。	色々苦労されておられるようだが、中々埒があかないということで、調停制度を利用されることを薦めた。
○新築住宅の補修	8月引渡を受けた新築住宅の「ベタ基礎のクラック」や「室内ボートのクラック」について、施工業者が半年点検(2月)を実施で確認済みで、8月にクラック補修をすることになっている。この対応について指導。	クラックの原因は、鉄筋等の施工状況か隣地の振動が原因かは決めつけられない。継続して観察のうえ記録して、図面・契約書・保険の約定を良く調べて、施工業者と打合せするように指導。
○新築住宅の不具合調査	新築住宅の施工不良箇所について、再度補修を要請したら、施工業者から修繕箇所を調査し提出するように要求があったので、現地調査をお願いしたい。	現地調査の結果、以前の補修箇所の対応が悪く、且つ不満な箇所がかなりあるので、調停制度を利用される事を薦め了解された。
○新築住宅の補修方法	高床式住宅の不具合について、第三者立会いもと修繕について合意したが、それを反故にされた	現地調査してもNPOが行った仲介内容と変わらないことが想定されるので、早期

D 新築住宅の修繕等	○新築住宅の補修方法	思しにか、それを反映にされに。 合意事項の履行確保の方法について指導を依頼したい。	に調停申請に移行されることを薦めた。
	○新築住宅の安全性	(新築3年経過)住宅の床柱ヒビが生じ、安全性に不安となり、耐震診断の要否を含め指導依頼	現地調査の結果、柱ヒビは樹種の部分的変質により生じたものと思われ、他の部分も含めて現時点では問題ない事を伝えた。
	○新築家屋のカビ	築5年の一般住宅。座敷・茶の間にカビが激しく、床下換気・畳換を行ったが、カビの発生が防止出来ないため、専門家の指導を受けたい。	現地調査の結果、施工内容・方法は問題がなく、高気密建築様式等が主因と判断し、窓空け・機械除湿・放カビ置などを説明し、相談者から納得いただいた。(後日、施工業者が対応してくれるとの連絡があった。)
	○新築住宅の施工不良への対応	築6年の通気工法の新築住宅について、施工方法が不適正のため外壁の剥離が激しく、施工者(親戚の大工)は施工方法の誤りを認めないので、対応の方法を指導して頂きたい。	①他の建築設計士を入れて、施工業者から修繕して頂くことが、最善と指導した。 ②聞き入れてもらえない場合は、調停の方法をお薦めした。
	○新築住宅の外壁のコケ	築6年の住宅。新築翌年外壁にコケが生じ、塗料を塗って様子を見ていたが、平成19年には全面コケが生じ、明日、建築士と施工業者が来るので、その対応について教えて欲しい。	住宅アドバイザーが、建築士と施工業者のくる日、現地立合を行い、補修方法など相談者の納得いく解決を行った。
E. リフォーム工事等	○補修工事代金の返還請求	亡父が契約し支払った建物補修工事代金が、余りにも高額なので、返還を求めたいが。	工事代金の返還問題については助言できない。民事調停が可能かどうか簡易裁判所で相談してはどうか。
	○部屋の結露	築30年マンション。天井の結露発生(3.4年前、上の階の洗濯機水漏れ事故により、天井にシミが生じ補修。)の原因や補修費用についての相談。	一般的な生活活動の留意点を指導するとともに、結露するならば冬まで待って、結露したときに再度相談するようアドバイスした。
	○屋根瓦取替工事の不安	昨秋、屋根瓦取替工事(セメント瓦→三州瓦へ)を依頼したが工事着手せず、今年6月になって大雨のときでも防水シートをして工事したが、施工業者は大丈夫と言うがどうか。	現地調査しても判定できないが、一般的に、三州瓦であれば職人も丁寧に仕事を行うし、又、雨のときでも瓦葺きは大丈夫とおもう、旨説明し、本人了解
	○維持修繕工事への不信	懇意の業者に外壁塗装とサイディングを依頼したところ、見積書「足場20万塗装60万」で契約書は一切ない。施工内容と価格について調査を依頼。	見積書を提出しない業者は概ね信用できない。「足場20万塗装60万」では価格が適正かどうか判断できない。今後は信頼できる建築士事務所に相談すれば、長期的に見て安心できます。→本人了解
	○施主の意向と不一致の屋根瓦葺替え	住宅補修会社に屋根瓦葺替えを依頼したら当初の説明と違う、瓦種別(ジガミ瓦→三州瓦)・瓦固定方法(銅線固定→釘固定)及び補修範囲(一部→全面葺替)となった。瓦固定方法等に問題がないか。	瓦固定方法は、釘打ちが主流で強度に遜色がないが、地震時の強度については何とも言えない。当初説明との違い(瓦種類・補修範囲)については、調停への対応が考えられる旨説明 → 本人了解
	○サロンリフォームの内容・状況確認	1階サロンのリフォームで不具合が有るので、現地調査して欲しい。現地調査の時に「専門家の意見を頂きたい依頼した。」ことが判明。	既に訴訟中であり、担当弁護士及び相談申立人と「訴訟資料にしないことを条件として、専門家の私見」を表記することにした。
	○見積依頼に伴う費用弁償額	住宅リフォームの見積を依頼し、見積書等を受領。その後見積金額及び説明内容の変更などがあり見積業者との信頼関係が崩壊した。今迄4~5回来て協議したので、幾らくらい費用弁償すれば良いか。	相談のみであれば、金額は半分以下でよいのでは?。相手方と良く話し合っ解決することが望まして旨助言
	○見積依頼に伴う費用弁償額	設計事務所にリフォーム設計を依頼し、見積書、図面を見た結果、意向に沿わずリフォームを断念した。その後、設計事務所から請求書が来たが、全額は支払う必要はないのではないか。	図書のでき映えは十分であること、又、改修規模から考え基本・実施設計を分割する規模でないことを説明した。設計業者とシコリを残さない話し合いを指導。
	某設計事務所が耐震診断を実施した時点で、建物の不具合が判	現地調査を実施し、不具合4箇所についての調査状況を報告書として交付するとともに、不具合の設備関連箇所の工事が中断し現在に至っていたので、 ①工事中断し、工事代金の支払い義務があること(金額は交渉の余地がある)	

○補修工事の施工不良	明した。 専門家からその不具合について調査して欲しい。	①工事と不明して工事代並の支払い義務がなくなる。(並額は又多少示地がある。) ②その後、引き継いで工事してくれる業者は、なかなかいないこと。 ③現在の施工業者の様子から、訴訟の動きも考えられるので調停制度の利用を薦めた。
○フェンス設置工事の不具合	某ホームセンターにフェンス設置工事を依頼したが、下請業者が悪く途中で施工業者を変更し完成した。このことから施工内容に不信感を抱いたが、某ホームセンターから残額・全額を請求されたが、払わなければならぬか。	某ホームセンター担当者に事実関係を確認し、相手方(某ホームセンター)も不手際を認めて残額全額の請求であるが、施主の支払い可能額で合意し、仲介を修了した。
○マンションの傾斜、建付けの不具合	約20年程度経過したマンションについて、地盤?かどう原因不明だが、傾斜しており、自分の部屋の歪みから建付け家具等に不具合が生じたので、原因調査を行って欲しい。	傾斜や歪みは、マンション全体の問題であり、貴方個人でなく、同マンション管理組合が対処すべき問題であることを説明した。
○住宅リフォームの業者選定	住宅リフォーム(一部増築)の場合、業者選定の方法について指導を受けたい。	建築士事務所協会の事務所に相談されるのが一番良いが、それなりの料金が必要となる。又、相談に当たって料金の希望を伝え互いに納得することが一番良い。 工事完了後の相談より、事前の相談が良いことを伝える。
○アルミ外壁の施工不良? ・又は製品不良?	アルミ外壁の施工不良について、施工者と製品製造業者が互いに責任回避しており、施主として対応について現地調査し指導・助言の依頼。	①建築士事務所の本来業務であることから、会員事務所を3社紹介し現地調査を依頼する事務所は自分で選択するように指導。 ②紹介した会員事務所が現地調査の依頼・実施し、施工業者・製品製造業者との折衝を含め行い、施主の希望は充足された。
○リフォーム工事の契約解除	友人が紹介した大工とリフォーム契約をした。大工は元営業マンを補助員として工事を実施したが、うまく進行せず困ってる。 契約解除方法、又はリフォーム工事の継続方法等について指導を依頼。 ①大工と2回分割で契約し、1回目は支払済み ②契約解除の話をしたらキャンセル料を要求された。	契約の相手方を確認し、契約条文・条件を確認・検討することを指導した。 又、協会は法的強制力がないので、調停等にせざるを得ないのではと説明した。
○施工不良の原因調査	平成5年新築住宅について施工不良が原因で、シロアリ発生し以前修繕したが、今回再度シロアリが発生した。併せて洗面所の排水管のはずれが分かるとともに、浴槽が木質の土台に直接設置してあること等 工法も含め色々問題があることが判明した。 今後、浴室の改修の必要性や、施工業者への対応の指導を受けたい。	浴室周りの現況調査業務を受託し、損傷状況の調査報告書を作成するとともに、補修・改修を薦めた。
○店舗設計施工の不具合	設計施工の店舗について、引受後、ボイラー換気の不良から修繕費用約100万円を請求されたが、支払の必要性、及び発生する可能性があるトラブルが生じた場合の対処方法についての指導。	追加見積書には印鑑がなく、且つ修繕費は「建築士と施主が折半」との書類、及び「今回の修繕後施主・業者の関係をなくする。」旨の念書を施工会社の担当者が持参してきたとの経過説明があったので、施主と施工会社の当初契約を基本として交渉することを薦めた。
○屋根の修繕工事費用	屋根修繕を個人で依頼したが「多忙」で来てくれず、市役所から照会された工務店を経由して依頼したら、個人で依頼した屋根瓦業者が修繕してくれたが、個人で受けた見積金額より2万円高くなった。	当初金額との内容の差額について、説明を求め納得してから支払よう指導、
○軽量住宅の雨漏り対応	保証期間10年の満了を控えた軽量鉄骨住宅について、補修を3回ほど行ったが、昨年は蟻の発生及び軽量鉄骨部に錆びが生じた。(建築条件付き土地での建築)	①土地売買契約書や10年保証約款等について内容を把握すること。 ②補修必要箇所を書面に整理し、業者施工部と照合打合せを実施 ③軽量鉄骨の錆は「錆を落として錆止めを塗る。」は、やむをえない。
○家屋の基礎調査	家屋基礎の鉄筋調査について教えて欲しい。	住宅アドバイザーの相談案件でなく、専門の非破壊探査を実施する調査会社を紹介

訪問販売	○床下換気扇の設置	築12年の木造住宅。 7年前に設置した床下換気口の無料補修に併せ床下調査を実施してもらい換気扇4台設置した。そのうち1台の騒音が酷いので、その対応方法、及び換気扇が必要であったかを調査して欲しい。	相談者の住宅地域では、換気扇の設置は不要と判断される。 換気扇騒音はファン損傷か異物の混入かと思われるので先ず止めること。 大雨時に床下の乾燥度を調査して変化があれば、再度相談したらどうか。
G. 中古住宅	○中古物件の安全性	築20年の中古住宅を購入・引渡を受けた。その後の修繕課程において補修方法に疑問が生じたので、専門家の相談を受けたい。	具体的な修繕箇所や不安な箇所について、その修繕方法や対応等について電話で具体的に説明し、相談者は安心・了解された。
H その他	○地震による地盤沈下調査	新潟地震後に改修した住宅ですが、その後地盤沈下により屋根・雨樋等に不都合が生じたので、現状調査を行う設計事務所を紹介して欲しい。	相談者の居住地周辺にある事務所協会事務所を3社を紹介した。
	○新築10年保証の調査	新築10年保証の期間満了時期を迎える。施工業者は何も支障ないとのことだったが、建物の現況を調査確認して欲しい。	相談者の申出箇所について、現地で点検したが、構造の欠陥は見当たらず。 〔調査箇所〕 外部＝屋根、軒ウラ、外壁、基礎、の目視点検。 内部＝天上、内壁、床、建具を点検
	○マンション内の保育園の園児足音	マンションで保育園を開設7年になるが、上部の住民から「子供の足音」(園児0才～3才約30人)にクレームが有るので、原因を調査して欲しい。	建築士事務所協会員が、現地で状況調査を行い、その結果に基づく対応を指導
	○建築物定期検査報告	6階建てマンションの「建築物定期調査報告」は、何処に依頼すればよいか。又経費はどの位か。 (今まで、施工業者にお願いしていたが、同社が倒産し、設計も同社がしたので、図面もない。)	自宅近くの一級建築設計事務所に相談すれば、調査報告書は出来る。しかし、当初の設計者ではないので、調査費用は高額になる。新たに出来た図面・図書は、大切に保管されたら良いと指導。
	○借家撤去時の修繕費用	借家20年間の住宅を退去したら、家主から修繕費用130万円を請求された。今後、家主と交渉するにので、現地調査して客観的な判定をして頂きたい。	裁判所の調停を薦める。
	○隣接地の新築工事に伴う被害	昨年9月頃隣接地の地盤改良杭打設により、床に不陸が生じたと思われるので、原因調査をお願いしたい。	①工事前の状況を把握していないこと。 ②施工時状況が不明こと。 ③工事中に申出がなく、なぜ約1年後の申出かが不明なこと。 ④周辺家屋の調査はせずに原因調査して欲しい旨。 等から、住宅アドバイスより裁判所の調停をお勧めした。 (本人は、被害が生じた信じ込んでいる。)
	○隣接地の地盤改良工事の震動被害	隣家居住者が、隣地との間(約1m)に、洗濯機を設置するための地盤改良工事と、洗濯機の性能アップを行ったので、自宅の震動が激しくなったので、原因を調査して頂きたい	相談内容は、2年程前に実施した地盤改良工事に起因して、自宅の軟弱地盤が影響を受けたとのことであり、地質調査業協会を紹介。
	○隣接地の地盤掘削に伴う影響	隣接地でシート掘削(h=80cm)をシートパイルを設けず施工した。建物の事前調査もしていないが建物への影響があった。この場合、どこまで建物被害(影響)を相手に請求できるか。	現地調査の時点では、掘削箇所は埋戻しされ、相談された内容は十分理解できた。建物の傾斜が僅かに認められたが、建物の経過年数や数回に及ぶ地震等の影響から、掘削が原因との立証は困難である。建物の傾斜については今後も充分監視の必要があり、傾斜が進捗するようであれば、調停制度を利用することを薦めた。
	○地盤沈下による建物傾斜	店舗併用住宅の前面道路で約6年程前に下水道管敷設工事が行われた。ここ2、3年位前から床の沈下が生じた。地盤調査や補修方法についてアドバイスして欲しい。	①周辺地域でも沈下が生じたが、道路側溝については区長が手配して修繕済み。 ②下水道工事との関連があると判断し、行政に協議したが断られた。 ③自治会や区等と協議し、個人より合同での実施が負担が少なく、費用は調査方法の仕様により違い一概に言えないことを指導
○隣接地の解体工事に伴う被害	道路向かいの3階建ビル解体工事に起因し、建物のヒビ割れ等の被害が発生し、被害箇所は施工業者が修繕することで合意し問題がない。しかし、将来被害が発生しないとは言えず不安です。ので、現地調査をし将来の被害についての補償方法について指	①「以後の問題が生じないかの責任をもった調査は不可能であること。」で仮に調査しても強制力がないこと。 ②業者との示談書に「一定期間は補修について相談に応じる。」等の協議項目を	

H その他		指導して欲しい。	いれてもらったかどうか。	と指導アドバイスした。
	○新築家屋の施工業者の買戻し	築13年経過し、保証期間が15年間の新築家屋、現在まで13年経過し、不具合箇所について補修を繰り返してきたが、まだまだ瑕疵があるので、施工業者からの買戻の対応について	施工業者の買戻しは実際には無理。図面等を良く確認して相談者(素人)なりに不満箇所を整理し、補修ができない箇所については金銭処理しかない。訴訟の予備知識としての報告書等の作成は難しい。築後13年経過しており最終的には金銭処理しかないように思う。施工業者との話が煮詰まらなければ調停等もあることを説明。	
	○シックハウス家屋の対応	平成15年某社が新築した家屋に居住し、息子がシックハウス症候群と診断された。施工業者は診断書を出せば200万支払う意向であるし、又、建物の不具合は直してある。このような場合の対応を指導して欲しい。	・シックハウス被害については、建築基準法の規定で建物契約時期も関係するので、不用意な意見・指導はできない。 ・弁護士へ相談し、調停を申請したら良いのではと薦めた。	
	○新築住宅の不当沈下	2×4住宅を引渡後、不等沈下したので、ジャッキアップ等で補修工事を行っているが、施主から第三者の立合・確認を求められた。建築士事務所協会に所属する建築士の派遣を御願い出来ないか。	相談内容は、住宅相談の案件とは違うので、その旨を話し、構造関係の建築士事務所データを送付、自力で関係する建築士事務所へ相談し対応することとした。	
	○新築住宅の補修費用積算	新築住宅ですが、施工不良箇所について何回も修繕してもらったが納得いく補修ができず、施工業者と紛争している。現地調査し、修繕方法の指導と修繕の見積金額を算定して欲しい。	相手方と既に紛争している案件は、住宅相談に馴染まないことから、裁判所での調停を薦めた。	
	○隣接地家屋の雪落下	隣接地の所有者が敷地測量を行わず家屋を建設したが、結果として相談者の敷地を侵害している可能性がある。また、家屋からの落雪が相談者の家屋を損傷する危険性について、現地で調査して欲しい。	敷地問題については、相談者が土地家屋調査士と相談しその結果で対応すること。落雪については現地で調査し、家屋への被害が生じる危険が無いことを説明し相談者も納得した。	